



Opere di urbanizzazione

di *Catia Carosi*

Con il termine *opere di urbanizzazione* si indica l'insieme delle attrezzature necessarie a rendere una porzione di territorio idonea all'uso insediativo previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

“Urbanizzare” un territorio significa realizzare le opere necessarie affinché esso possa ospitare un insediamento, abitativo o produttivo. Nell'espansione urbana, la costruzione di nuovi edifici è quindi sempre accompagnata dalla realizzazione di attrezzature, capaci di garantire l'uso futuro degli edifici stessi e la vita di relazione degli abitanti.

Nel corso del tempo il termine “urbanizzazione” ha assunto caratteri e significati diversi.

Negli anni settanta del secolo scorso, caratterizzati da una forte crescita edilizia, questo termine veniva generalmente utilizzato per indicare le grandi trasformazioni che il territorio “naturale” subiva a causa del processo di espansione fisica della città. Edifici residenziali e produttivi, strade e ferrovie modificavano il territorio circostante e i grandi centri abitati, trasformando le precedenti destinazioni d'uso, agricole o boschive, in aree edificabili.

Nell'attuale fase di sviluppo urbano, concentrata sul recupero dei “vuoti urbani” e sulla riqualificazione delle periferie, terminato ormai il periodo delle grandi espansioni edilizie, il termine “urbanizzazione” si riferisce in genere ad interventi di manutenzione o ammodernamento delle opere di urbanizzazione esistenti, e, soprattutto, ad operazioni di completamento, con particolare riferimento ad attrezzature di tipo culturale o ricreativo, spesso insufficienti, anche se determinanti per la qualità di vita locale.

Secondo il tipo e la funzione delle diverse attrezzature, le opere di urbanizzazione si suddividono in primarie, secondarie e generali.

Tale classificazione non si riferisce però ad un carattere di priorità delle diverse opere, tutte comunque indispensabili e tra loro complementari, quanto piuttosto alla successione temporale con la quale generalmente vengono realizzate.

Le *opere di urbanizzazione primaria* (o *tecnologica*) comprendono tutte le attrezzature a rete, o infrastrutture, necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico, cioè tutte quelle attrezzature che rendono possibile l'uso degli edifici. Esse includono, infatti, le strade residen-

ziali, comprese le aree di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, i piccoli spazi di verde attrezzato al servizio delle abitazioni.

Tali opere rappresentano la premessa indispensabile all'edificabilità dell'area ed alla possibilità che essa ospiti insediamenti abitativi o produttivi.

Nell'attività edilizia relativa alla nuova edificazione, il rilascio del Permesso di costruire è infatti sempre subordinato «alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso» (art. 12 del T.U. dell'edilizia, D.P.R. 380/2001).

Le opere di urbanizzazione secondaria (o sociale) includono tutte quelle attrezzature di carattere locale che rendono l'insediamento funzionale per gli abitanti, garantendo la vita di relazione. Troviamo quindi in questa categoria gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le chiese e gli altri edifici per i servizi religiosi, gli impianti sportivi, le attrezzature per attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie ed amministrative, nonché le aree verdi di quartiere.

In funzione della qualificazione che apportano al territorio, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vengono anche denominate, rispettivamente, "opere a standard tecnico" ed "opere a standard sociale".

Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria, occorre però sottolineare come, fino ad oggi, sia stato troppo spesso considerato come prioritario il solo fabbisogno di edilizia scolastica, trascurando invece l'importanza che possono svolgere all'interno della vita di quartiere strutture di aggregazione, quali centri sociali o culturali, sia per i giovani che per gli anziani.

Questo ha comportato una relativa carenza di importanti servizi di quartiere, come biblioteche, sale multimediali, spazi dedicati alla musica o al teatro, aree di verde attrezzato, soprattutto nei quartieri di edilizia residenziale pubblica, dove tali attrezzature sarebbero state indispensabili, sia per la vita sociale della collettività sia soprattutto per contrastare i fenomeni di segregazione sociale, che spesso caratterizzano tali insediamenti.

La definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ha subito nel corso del tempo diverse integrazioni.

La prima legge che le descrive risale al 1964 (legge 847/1964) quando, per l'attuazione dei Piani di zona, si rese necessaria la loro definizione. All'art. 4 di tale legge viene specificato che le opere di urbanizzazione primaria comprendono le strade residenziali ed i relativi spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, l'illuminazione pubblica e gli spazi di verde attrezzato al servizio delle abitazioni, mentre quelle di urbanizzazione secondaria includono gli asili nido e le scuole materne, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e gli altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali, le attrezzature culturali e quelle sanitarie.

Successivamente, la legge 865/1971, riguardante gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ha ampliato il campo delle opere di urbanizzazione secondaria, includendovi anche le aree verdi di quartiere, prima escluse.

Nel 1988, la Legge finanziaria 67/1988, in materia di opere pubbliche nell'ambito degli interventi in favore del territorio, ha ulteriormente ampliato il campo delle opere di urbanizzazione secondaria, includendo tra le attrezzature scolastiche anche le strutture ed i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo¹. Questo tipo di attrezzature di livello superiore costituisce, in realtà, un'eccezione all'interno delle opere di urbanizzazione secondaria, che si riferiscono invece ad attrezzature di livello locale.

Più recentemente, infine, il T.U. in materia di edilizia (D.P.R. 380/2001), all'art. 16, nella definizione dei contributi per il rilascio del Permesso di costruire, inserisce tra gli interventi di urbanizzazione primaria anche i cavedi multiservizi ed i cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione, mentre include tra gli interventi di urbanizzazione secondaria, le opere e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani (speciali, pericolosi, solidi e liquidi) ed alla bonifica di aree inquinate.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla luce delle diverse integrazioni di legge, comprendono quindi rispettivamente: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato servizio delle abitazioni, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione (urbanizzazione primaria); asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per i servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, comprese le opere e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani ed alla bonifica di aree inquinate (urbanizzazione secondaria).

Le opere di urbanizzazione generale, infine, seppur non definite nello specifico da alcuna normativa statale, sono comunque di fondamentale importanza per una città, dal momento che comprendono tutte le attrezzature di livello superiore, a scala urbana e territoriale, non incluse nel precedente elenco, necessarie a soddisfare bacini di utenza più ampi di quelli locali. In funzione della dimensione territoriale e dell'importanza del Comune, le opere di urbanizzazione generale comprendono attrezzature diverse per tipologia e rango, come ospedali, parchi urbani e territoriali, università, musei, teatri, strade di livello superiore a quello locale, ma anche cimiteri, aeroporti, interporti e grandi attrezzature sportive come gli stadi.

Facendo riferimento al caso romano, tra le opere di urbanizzazione generale troviamo ad esempio le sedi della pubblica amministrazione, come i mini-

1. Art. 17, comma 44, legge 67/1988.

steri, i municipi, l'agenzia delle entrate o il catasto; le sedi universitarie; le grandi attrezzature culturali come l'auditorium o il centro congressi dell'Eur; i complessi sportivi come il Foro Italico.

Il numero e la qualità delle opere di urbanizzazione presenti in un insediamento indicano il livello di urbanizzazione dell'insediamento stesso e rappresentano un importante indicatore della qualità di vita dei suoi abitanti.

Le opere di urbanizzazione secondaria, in particolare, così come quelle di urbanizzazione generale, contribuiscono a dare forma all'impianto urbano, qualificando il sistema degli spazi pubblici e costituendo spesso dei punti di riferimento per la popolazione locale. La loro progettazione richiede quindi una particolare attenzione, sia relativamente alla qualità edilizia, sia, soprattutto, in relazione alla loro localizzazione, accessibilità e fruibilità, che rappresentano le caratteristiche più importanti affinché tali attrezzature possano davvero costituire dei luoghi d'incontro e di socializzazione.

Elenco delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla luce delle diverse integrazioni di legge e così come riportate nel Testo Unico in materia edilizia (D.P.R. 380/2001, art. 16)

*Opere di urbanizzazione primaria **

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato al servizio delle abitazioni
- a) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione

*Opere di urbanizzazione secondaria ***

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- d) mercati di quartiere
- e) delegazioni comunali
- f) chiese ed altri edifici per i servizi religiosi
- g) impianti sportivi di quartiere
- h) aree verdi di quartiere
- i) centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie (comprese le opere e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani ed alla bonifica di aree inquinate)

* Le opere di urbanizzazione primaria comprendono tutte le attrezzature a rete, o infrastrutture, che rendono accessibile ed utilizzabile un edificio, destinato ad attività residenziali o produttive.

** Le opere di urbanizzazione secondaria includono invece tutte quelle attrezzature di carattere locale che rendono funzionale un insediamento, garantendo la vita di relazione degli abitanti.

Riferimenti bibliografici

- COLOMBO G (1991), *Dizionario di urbanistica: voci e locuzioni d'uso corrente in urbanistica applicata*, Pirola, Milano.
- LEONE N. G. (2004), *Elementi della città e dell'urbanistica*, Palombo & C., Palermo.
- MERCADINO A. (2006), *Urbanistica tecnica. Pianificazione generale*, il Sole 24 Ore, Milano.
- PIRODDI E. (a cura di) (1996), voce *Urbanistica*, in F. Rossi, F. Salvi (dir.), *Manuale di ingegneria civile e ambientale*, Zanichelli/ESAC, Bologna 2006, vol. 3, pp. U.1-203.

ZEVI L. (a cura di) (2004), *Il nuovissimo manuale dell'architetto*, vol. II, sez. G: *Urbanistica*, Mancosu, Roma.

Riferimenti normativi

- Legge 18 aprile 1962, n. 167, *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare*.
- Legge 29 settembre 1964, n. 847, *Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167*.
- Legge 22 ottobre 1971, n. 865, *Programmi e coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica*.
- Legge 11 marzo 1988, n. 67, *Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*, Legge finanziaria 1988.
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*.
- D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, *Modifiche ed integrazioni al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*.